

Augsburg - Hochzoll

Für Kapitalanleger: Schickes Appartement im beliebten Hochzoll

CODE DU BIEN: 26122018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 35 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122018	Prix d'achat	139.000 EUR
Surface habitable	ca. 35 m ²	Type	Appartement
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	96.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

La propriété

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Une première impression

Dieses gepflegte Appartement befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 35 m² Wohnfläche alles, was für einen angenehmen Alltag erforderlich ist.

Große Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verleihen den Räumlichkeiten eine offene, freundliche Wirkung.

Das geräumige Zimmer kann flexibel als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden und eignet sich sowohl für Singles als auch für Pendler oder Studenten. Ein separates Badezimmer sorgt für Komfort und Privatsphäre. Eine praktische Einbauküche sorgt für kulinarische Unabhängigkeit.

Zur Wohnung gehört ein überdachter Balkon, der an schönen Tagen zusätzlichen Platz im Freien schafft. Hier lassen sich entspannte Stunden verbringen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Ein eigenes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und schafft weitere Lagermöglichkeiten für persönliche Gegenstände.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Kuhsee, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bereithält: Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen – diese Wohnlage verbindet urbanes Leben mit Naturerlebnis auf angenehme Art und Weise.

Dieses Appartement bietet eine attraktive Gelegenheit für alle, die als Kapitalanleger eine kompakte Wohnung in Hochzoll mit guter Infrastruktur, überzeugender Ausstattung und praktischen Details suchen.

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Détails des commodités

- begehrte Lage in Hochzoll
- gute Infrastruktur
- Einbauschränk in der Diele
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- praktische Einbauküche
- weiße Türen
- Aufzug
- Balkon
- Kellerabteil
- vermietet (Mieteinnahmen € 4.560,- / Jahr)

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung in Augsburg-Hochzoll-Süd besticht durch ihre außergewöhnlich attraktive und zugleich ruhige Lage in einem der begehrtesten Wohnviertel von Augsburg. Eingebettet in eine gewachsene, grüne Umgebung verbindet dieser Standort auf elegante Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Die unmittelbare Nähe zum idyllischen Siebentischwald sowie zu den weitläufigen Lechauen eröffnet exklusive Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Freien – ein Rückzugsort, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine exzellente Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien ist die Augsburger Innenstadt in kürzester Zeit bequem erreichbar. Der Bahnhof Augsburg-Hochzoll bietet zudem eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, wodurch auch Ziele wie München schnell und komfortabel erreicht werden können.

Die hervorragende Infrastruktur rundet das Gesamtbild ab: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen den hohen Wohnwert dieser Lage.

Insgesamt präsentiert sich Hochzoll-Süd als eine Adresse, die durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und urbaner Nähe höchsten Ansprüchen gerecht wird – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in erstklassiger Lage schätzen.

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26122018 - 86163 Augsburg - Hochzoll

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com